

Авторитетное мнение

Организация ТСЖ или иного жилищного кооператива стала одним из самых популярных среди собственников жилья, но, несмотря на это, доля ТСЖ в регионах увеличивается достаточно медленно.

Суть ТСЖ

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

В соответствии с правилами ч. 5 ст. 136 ЖК РФ ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, а также другие реквизиты. С этого момента оно может приобретать гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и нести обязанности. Как юридическое лицо оно должно иметь органы управления, самостоятельный баланс и другие признаки юридического лица.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не связано обязательствами членом товарищества. Члены ТСЖ, в свою очередь, не отвечают по обязательствам товарищества.

Принятие решения

В соответствии с правилами ч. 1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников. Правом голосования на общем собрании обладают собственники помещений, осуществляются собственником как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ). Представитель собственника на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, установленными законодательством, либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом

ТСЖ - командная игра

собственники помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

В соответствии с ч. 3 ст. 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить другим собственникам о проведении собрания не позднее, чем за десять дней до даты проведения. В указанный срок сообщение должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрено иной способ направления сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись, или размещено в помещении дома, определенном таким решением и доступном для всех (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

На общем собрании решаются вопросы о создании ТСЖ, о принятии Устава ТСЖ и его утверждении; о выборах правления, председателя, ревизионной комиссии ТСЖ.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания оформляются протоколами. В протоколе фиксируется количество присутствующих на собрании, наличие кворума для проведения голосования, повестка дня, результаты голосования по каждому вопросу повестки дня, выступающие; избираются председатель и секретарь собрания, которые подписывают протокол.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Вместе с тем участились случаи, когда в одном и том же доме существуют две и более жилищные организации, причем, все они могут быть зарегистрированы в государственных регистрирующих органах. В результате возникают судебные тяжбы по поводу законности создания того и другого ТСЖ, а пока суд да дело, собственники помещений находятся в положении «двоевластия» и платят за содержание МКД. В оплату же входит, в том числе, и заработная плата правления двух жилищных организаций, т.е. жители одного дома содержат два штата органов правления.

Согласно правилам ч. 2 ст. 136 ЖК РФ товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке объектами.

Если решение общего собрания о создании товарищества собственников жилья принято, то образовавшееся ТСЖ нужно зарегистрировать и предпринять ряд действий, необходимых для начала нормального функционирования товарищества. В первую очередь следует получить из налоговой инспекции документы о внесении записи в ЕГРЮЛ, документ о присвоении ИНН и КПП. Лицензии данный вид деятельности юридического лица не требует.

Права ТСЖ

Согласно правилам ч. 1 ст. 137 ЖК товарищество имеет право:



Помощник судьи Арбитражного суда Хабаровского края Оксана НИКИТИНА продолжает разговор о способах управления домом

1) заключать договор управления МКД, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, оказании коммунальных услуг и проч.

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей;

4) выполнять работы и предоставлять услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим услуги; и др.

Обязанности ТСЖ

Они регламентированы ст. 138 ЖК РФ. Это обязанность:

а) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в с собственниками, не являющимися членами товарищества;

б) выполнять обязательства по договору;

в) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

г) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего

имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности;

д) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; и др.

Преимущества ТСЖ

Что можно отнести к преимуществам подобного способа управления? Положительных сторон весьма много.

Во-первых, ТСЖ, как правило, включает в себя один-два многоквартирных дома, что существенно повышает эффективность управления и контроля за состоянием сравнительно небольшого количества квартир.

Во-вторых, деятельность правления ТСЖ более прозрачна, действия членов правления легко контролируемы. Можно сказать, что общие начала управления ТСЖ более демократичны, чем в крупных управляющих организациях.

Так, для своевременного решения возникших проблем собирается общее собрание всех собственников жилья, обеспечиваются свободная выборность членов правления, сменяемость председателя, открытость финансовой деятельности товарищества.

Ввиду этих положительных моментов в многоквартирных домах, управляемых ТСЖ, практически всегда отмечаются чистота и порядок в подъездах и на придомовых территориях, качественное и своевременное обслуживание, бесперебойное

предоставление коммунальных услуг. Кроме того, члены ТСЖ прямо заинтересованы в установке приборов индивидуального учета и регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов. Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый ТСЖ, позволяет значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения их неоправданной потери.

Жильцы привыкают экономно относиться к предоставляемым услугам, прослеживая связь между затратами и потреблением, что практически невозможно осуществить в муниципальном жилищном фонде, в частности в отдельных приватизированных квартирах.

Что нужно для успеха?

Согласно зарубежному опыту, ТСЖ - это высшая форма жилищного самоуправления, потому что **требует от жителей высокого уровня готовности к ней.**

Практика показывает, что есть три условия успешного функционирования ТСЖ: психологическая готовность жителей, их доверие друг к другу и заинтересованность в успехе общего дела; информированность жителей, своего рода «коммунальный ликбез»; квалифицированный менеджмент.

Этот своеобразный минимум требований ТСЖ весьма вероятен в коммерческих домах-новостройках, где много активных людей, научившихся «командной игре». Однако **примерно в 80% домов эти условия отсутствуют, и для них успешное создание ТСЖ чревато риском и дискредитацией идеи.**

Почта «МД»



«Традиционно услугами по управлению домом называют хранение и ведение технической документации по МКД», - читаю в прошлом номере «МД», где помощник арбитражного судьи Оксана Никитина рассказывает о роли управляющих компаний.

Не могу не поделиться своим опытом. Уже дважды пришлось столкнуться с тем, что наша управляющая компания МУП ГХ «СЗ по ЖКУ» обращается с документами вольнее вольного. В прошлом году я, как представитель

собственников, пыталась увидеть **технический паспорт** на наш дом и даже делала официальный запрос. На что получила не менее официальный ответ. Из прокуратуры Центрального района. **«В связи с утратой технического паспорта на дом МУП ГХ Хабаровска «СЗ по ЖКУ» запланировано его изготовление в 2011 г. за счет средств собственников».** Мол, это отражено в п. 2.1.4 договора по управлению домом. Да, действительно в пункте написано, что **при отсутствии** технической документации ее изготовление обеспечивается за наш счет. Про утерю по чьей-то халатности - ни слова.

Как управляющие компании хранят документацию

Документы смыло дождем?

Договор этот заключался аж в декабре 2006 г. и его неотъемлемой частью являются пять приложений на более чем на 20 листах. Это - список собственников, акт о составе и техническом состоянии общего имущества, перечень работ

по содержанию и ремонту МКД, сроки устранения неисправностей и прейскурант платных услуг управляющей организации. В конце марта я запросила копии всех приложений - ведь наша управляющая компания по постанов-

лению мэра № 281 от 28.01.2011 вливается в МУП ГХ «УК по содержанию и ремонту общего имущества в МКД», мало ли что может случиться. На днях получила совершенно шикарный **ответ от и.о. директора «СЗ по ЖКУ» Е. С. Шелковниковой: «В связи с реорганизацией** нашего предприятия запрашиваемые вами документы, а именно приложения к договору, **не могут быть предоставлены**, так как были **переданы на хранение в архив, где произошло затопление во время осадков, что привело к ут-**

рате документов». Вопросов осталась масса: документы не могут быть предоставлены в связи с реорганизацией или с затоплением? Когда документы были переданы в архив? Какими такими осадками его затопило? Не снегом ли занесло? И разве не чрезвычайная это ситуация, когда хранящиеся в архиве документы приходят в негодность? Как мы видим, прокуратура никакой оценки таким горе-хранителям не дает. Почему? Этак у нас каждый раз документы пропадать начнут, чтобы было за что собственникам плату увеличивать.

Ирина Жемчугова

Полосу подготовила Ирина Северцева